

## **Рейтинговий звіт NDIM 001-019 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «НОВИЙ ДІМ»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	облігації іменні цільові
Обсяг випуску:	серії А – 2 960 000,00 грн.; серії В – 3 311 000,00 грн.; серії С – 1 344 200,00 грн.; серії D – 1 912 500,00 грн. на загальну суму: 9 527 700,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 40 000,00 грн.; серії В – 43 000,00 грн.; серії С – 67 200,00 грн.; серії D – 76 500,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 74 шт.; серії В – 77 шт.; серії С – 20 шт.; серії D – 25 шт. загальна кількість: 196 шт.
Термін розміщення:	серії А-D – з 25.09.2006 р. по 31.03.2011 р.
Термін обігу:	серії А-D – з 25.09.2006 р. по 31.03.2011 р.
Термін погашення:	серії А-D – з 01.04.2011 р. по 30.09.2011 р.
Рейтингова дія:	<b>оновлення</b>
Дата оновлення:	<b>11.03.2011</b>
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaCCC</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури визначення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «НОВИЙ ДІМ» за 2010 рік, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій Емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	24.07.2006	03.12.2010	11.03.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaCCC** характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

**Стабільний** прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaCCC** передбачає, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «НОВИЙ ДІМ» підтримується:**

- ступенем будівельної готовності житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі (станом на 31.12.2010 р. – 84%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-D;

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «НОВИЙ ДІМ» обмежується:**

- затримкою будівництва I черги житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі;
- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники фінансово-господарської діяльності

### Основні балансові показники

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Валюта балансу	1 130	5 236	10 869	13 548	16 634
Незавершене будівництво	897	4 856	22	–	–
Запаси	–	7	8 114	11 012	13 650
Короткострокова дебіторська заборгованість	45	274	1 315	1 231	1 748
Власний капітал	1 129	2 001	2 240	2 892	4 221
Цільове фінансування	–	741	1 165	1 165	1 165
Довгострокові зобов'язання	–	313	3 123	3 572	4 447
Кредиторська заборгованість	1	2 181	4 341	5 919	6 796

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	2010
Чистий обсяг продажу	1 701	3 623	337	230	224
Валовий прибуток	148	421	337	230	224
Операційний прибуток/ збиток	1	882	(-) 10	(-) 325	(-) 338
Чистий прибуток/ збиток	1	873	239	652	2 075

ТОВ «НОВИЙ ДІМ» зареєстровано Виконавчим комітетом Одеської міської ради 19 квітня 2004 року (Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А00 №258717 від 19.04.2004 р., код за ЄДРПОУ 32933625). Юридична та фактична адреса: м. Одеса, вул. Комарова, 10.

Основним напрямком діяльності ТОВ «НОВИЙ ДІМ» є надання послуг з оренди автотранспортних засобів для перевезень будівельних матеріалів, а також залучення фінансування з метою будівництва житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізація об'єктів.

ТОВ «НОВИЙ ДІМ» здійснює діяльність на ринку нерухомості м. Одеси, який розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. За підсумками 2009 року спостерігався спад обсягів введення в експлуатацію в 1,6 рази, проти аналогічного періоду попереднього року. За 2010 рік введено в експлуатацію 640 тис. кв. м житла (у т.ч. у м. Одесі – 335 тис. кв. м), що на 19,1% більше, ніж торік. Основною проблемою якої залишаються проблеми із залученням коштів, необхідних для ведення будівництва. Протягом 2009-2010 рр. кількість угод на первинному ринку була незначною, переважно за проектами, які перебувають на завершальній стадії, решта проектів відкладалась. Ціни за проектами, де будівництво здійснювалось більш-менш активними темпами, залишалися стабільними. Відновлення будівельної галузі слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ТОВ «НОВИЙ ДІМ» не має досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів та наразі як Замовник реалізує проект будівництва п'ятисекційного одинадцятиповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом загальною площею квартир 14 419,6 кв. м та нежитлових приміщень 3 260,5 кв. м. по пров. Черепанових, 12 у Приморському районі м. Одеси. Земельну ділянку площею 0,80 га, на якій відбувається будівництво, надано ТОВ «НОВИЙ ДІМ» в оренду терміном на 5 років. Будівництво будинку відбуватиметься двома чергами: перша черга – секції №№ 4, 5 (терміни будівництва I квартал 2006 року – III квартал 2008 року) та друга черга – секції №№ 1, 2, 3 (терміни будівництва – IV квартал 2008 року – IV квартал 2010 року). Генеральним підрядником будівництва виступає будівельне управління №463 ВАТ «Чорноморгідробуд». На сьогодні ТОВ «НОВИЙ ДІМ» здійснює будівництво I черги об'єкту, яку планувалося ввести в експлуатацію у III кварталі 2008 року. Ступінь будівельної готовності протягом IV кварталу 2010 року зросла з 82% до 84%.

Протягом 2010 року валюта балансу ТОВ «НОВИЙ ДІМ» зросла на 22,8% за рахунок незавершеного виробництва, де обліковуються витрати на будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі. Необоротні активи зменшилися на 32,0%, до 138 тис. грн., через знос та списання основних засобів.

Фінансування діяльності підприємства здійснювалося за рахунок як власних, так і запозичених коштів. Власний капітал зріс на 46,0%, до 4 221 тис. грн., внаслідок прибуткової діяльності. Запозичені кошти на 31.12.2010 р. представлено заборгованістю за договорами пайової участі на будівництво нежитлових приміщень – 1 165 тис. грн., заборгованістю за частково розміщеними цільовими облігаціями серій А-Д – 4 447 тис. грн. (з урахуванням премії) та іншими поточними зобов'язаннями (переважно кредиторської заборгованістю перед Генеральним підрядником) – 6 801 тис. грн.

У 2010 році, порівняно з 2009 роком, чисті доходи ТОВ «НОВИЙ ДІМ», які сформовано за рахунок надання в оренду основних засобів, зменшилися на 2,6%, до 224 тис. грн. Крім того, підприємство отримало інші фінансові доходи (нарахування доходу за розміщеними облігаціями) на суму 2 418 тис. грн. З урахуванням адміністративних витрат, за підсумками 2010 року чистий прибуток склав 2 075 тис. грн., що у 3,2 рази більше, ніж у 2009 році.

Фінансові зобов'язання ТОВ «НОВИЙ ДІМ» представлено заборгованістю за розміщеними цільовими облігаціями серій А-Д номінальною вартістю 1 298 тис. грн. (13,6% випуску), які було емітовано з метою фінансування будівництва п'ятисекційного одинадцятиповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі. Зобов'язань за банківськими кредитами підприємство не має.



**Будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі станом на вересень та листопад 2009 року**

*Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»*



**Будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі станом на травень 2010 року**

*Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»*



**Будівництво житлового будинку по пров. Черепанових, 12 у м. Одесі станом на серпень 2010 року**

*Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»*

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «НОВИЙ ДІМ» підтверджено на рівні **uaССС**, прогноз «**стабільний**».

**Голова рейтингового комітету**

***О.К. Самойлова***

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

***А.Г. Кулик***

**Начальник сектору**

***К.С. Васіна***



## **Додатки**

## Балансові дані ТОВ «НОВИЙ ДІМ», тис. грн.

Стаття	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
<b>АКТИВ</b>						
<b>I. Необоротні активи</b>						
Нематеріальні активи:						
залишкова вартість	010	–	1	1	–	–
первісна вартість*	011	–	2	2	2	2
знос*	012	–	1	1	2	2
Незавершене будівництво	020	897	4 856	22	–	–
Основні засоби:						
залишкова вартість	030	25	60	242	196	138
первісна вартість*	031	36	89	329	349	342
знос*	032	11	29	87	153	204
Довгострокові біологічні активи						
справедлива (залишкова) вартість	035	–	–	–	–	–
первісна вартість	036	–	–	–	–	–
накопичена амортизація	037	–	–	–	–	–
Довгострокові фінансові інвестиції:						
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	040	–	–	–	–	–
інші фінансові інвестиції	045	–	–	–	–	–
Довгострокова дебіторська заборгованість	050	–	–	–	–	–
Інвестиційна нерухомість						
справедлива (залишкова) вартість інвестиційної нерухомості	055	–	–	–	–	–
первісна вартість інвестиційної нерухомості	056	–	–	–	–	–
знос інвестиційної нерухомості	057	–	–	–	–	–
Відстрочені податкові активи	060	–	–	–	–	–
Гудвіл	065	–	–	–	–	–
Інші необоротні активи	070	–	–	1	7	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>080</b>	<b>922</b>	<b>4 917</b>	<b>266</b>	<b>203</b>	<b>138</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
виробничі запаси	100	–	7	7	7	–
поточні біологічні активи	110	–	–	–	–	–
незавершене виробництво	120	–	–	8 107	11 005	13 650
готова продукція	130	–	–	–	–	–
товари	140	–	–	–	–	–
Векселі одержані	150	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:						
чиста реалізаційна вартість	160	16	274	447	–	–
первісна вартість	161	16	274	447	–	–
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	170	–	–	847	1 212	1 742
за виданими авансами	180	7	–	21	19	6
з нарахованих доходів	190	–	–	–	–	–

Стаття	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	22	–	–	–	–
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
в національній валюті	230	113	14	121	49	45
в іноземній валюті	240	–	–	–	–	–
Інші оборотні активи	250	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом II</b>	<b>260</b>	<b>158</b>	<b>295</b>	<b>9 550</b>	<b>12 292</b>	<b>15 443</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>270</b>	<b>49</b>	<b>24</b>	<b>1 053</b>	<b>1 053</b>	<b>1 053</b>
<b>IV. Необоротні активи та групи вибуття</b>	<b>275</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Баланс</b>	<b>280</b>	<b>1 130</b>	<b>5 236</b>	<b>10 869</b>	<b>13 548</b>	<b>16 634</b>
<b>ПАСИВ</b>						
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	300	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
Пайовий капітал	310	–	–	–	–	–
Додатковий вкладений капітал	320	–	–	–	–	–
Інший додатковий капітал	330	–	–	–	–	–
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	29	901	1 140	1 792	3 121
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–	–
Вилучений капітал	370	–	–	–	–	–
<b>Усього за розділом I</b>	<b>380</b>	<b>1 129</b>	<b>2 001</b>	<b>2 240</b>	<b>2 892</b>	<b>4 221</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
Забезпечення виплат персоналу	400	–	–	–	–	–
Інші забезпечення	410	–	–	–	–	–
Цільове фінансування	420	–	741	1 165	1 165	1 165
<b>Усього за розділом II</b>	<b>430</b>	<b>–</b>	<b>741</b>	<b>1 165</b>	<b>1 165</b>	<b>1 165</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
Довгострокові кредити банків	440	–	–	–	–	–
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450	–	–	–	–	–
Відстрочені податкові зобов'язання	460	–	–	–	–	–
Інші довгострокові зобов'язання	470	–	313	3 123	3 572	4 447
<b>Усього за розділом III</b>	<b>480</b>	<b>–</b>	<b>313</b>	<b>3 123</b>	<b>3 572</b>	<b>4 447</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–
Векселі видані	520	–	–	–	–	–
Кредиторська заборгованість за товари	530	–	2 161	4 320	5 900	6 782
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з одержаних авансів	540	–	–	–	–	–
з бюджетом	550	–	14	15	19	14
з позабюджетних платежів	560	–	–	–	–	–
зі страхування	570	–	2	2	–	–
з оплати праці	580	1	4	4	–	–
з учасниками	590	–	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	600	–	–	–	–	–

Стаття	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття, утримуваними для продажу	605	–	–	–	–	–
Інші поточні зобов'язання	610	–	–	–	–	5
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>620</b>	<b>1</b>	<b>2 181</b>	<b>4 341</b>	<b>5 919</b>	<b>6 801</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>630</b>	–	–	–	–	–
<b>Баланс</b>	<b>640</b>	<b>1 130</b>	<b>5 236</b>	<b>10 869</b>	<b>13 548</b>	<b>16 634</b>

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «НОВИЙ ДІМ», тис. грн.

Стаття	Код рядка	2006	2007	2008	2009	2010
<b>I. Фінансові результати</b>						
Доход від реалізації продукції	010	2 041	4 347	405	276	269
Податок на додану вартість	015	340	724	68	46	45
Акцизний збір	020	–	–	–	–	–
	025	–	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	030					
<b>Чистий доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)</b>	<b>035</b>	1 701	3 623	337	230	224
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	040	1 553	3 202	–	–	–
<b>Валовий:</b>						
<b>прибуток</b>	<b>050</b>	<b>148</b>	<b>421</b>	<b>337</b>	<b>230</b>	<b>224</b>
<b>збиток</b>	<b>055</b>	–	–	–	–	–
Інші операційні доходи	060	21	746	1	–	–
Адміністративні витрати	070	125	83	341	555	562
Витрати на збут	080	–	–	–	–	–
Інші операційні витрати	090	44	202	7	–	–
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>						
<b>прибуток</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>882</b>	–	–	–
<b>збиток</b>	<b>105</b>	–	–	<b>10</b>	<b>325</b>	<b>338</b>
Доход від участі в капіталі	110					
Інші фінансові доходи	120	–	–	291	982	2 418
Інші доходи	130	–	–	4	–	–
Фінансові витрати	140	–	–	–	–	–
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	–	–	–	–	–
Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування						
прибуток	170	1	882	285	657	2 080
збиток	175	–	–	–	–	–
Від вибуття активів і погашення зобов'язань унаслідок припинення діяльності						
прибуток	176	–	–	–	–	–
збиток	177	–	–	–	–	–
Податок на прибуток від звичайної діяльності	180	–	9	46	5	5
Доход з податку на прибуток від звичайної діяльності	185	–	–	–	–	–
Фінансові результати від звичайної діяльності:						
прибуток	190	1	873	239	652	2 075
збиток	195	–	–	–	–	–
Надзвичайні:						
доходи	200	–	–	–	–	–
витрати	205	–	–	–	–	–
Податки з надзвичайного прибутку	210	–	–	–	–	–
Частки меншості	215	–	–	–	–	–
<b>Чистий:</b>						
<b>прибуток</b>	<b>220</b>	<b>1</b>	<b>873</b>	<b>239</b>	<b>652</b>	<b>2 075</b>

Стаття	Код рядка	2006	2007	2008	2009	2010
<b>збиток</b>	<b>225</b>	-	-	-	-	-
Забезпечення матеріального заохочення	226	-	-	-	-	-
<b>II. Елементи операційних витрат</b>						
Матеріальні затрати	230	1 546	3 202	29	21	-
Витрати на оплату праці	240	11	46	44	77	61
Відрахування на соціальні заходи	250	4	18	23	30	24
Амортизація	260	7	19	58	71	65
Інші операційні витрати	270	154	202	194	356	412
<b>Разом</b>	<b>280</b>	<b>1 722</b>	<b>3 487</b>	<b>348</b>	<b>555</b>	<b>562</b>

## Дані звіту про рух грошових коштів ТОВ «НОВИЙ ДІМ», тис. грн.

Стаття	Код рядка	2006	2007	2008	2009	2010
<b>I. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>						
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	150	(-) 61	3 915	(-) 8 015	(-) 1 499	(-) 2 555
Рух коштів до надзвичайних подій	160	-	-	-	-	-
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>170</b>	<b>(-) 61</b>	<b>3 915</b>	<b>(-) 8 015</b>	<b>(-) 1 499</b>	<b>(-) 2 555</b>
<b>II. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>						
Реалізація:						
фінансових інвестицій	180	-	-	-	-	-
необоротних активів	190	-	-	4 834	-	5
майнових комплексів	200	-	-	-	-	-
Отримані:						
відсотки	210	-	-	4	-	-
дивіденди	220	-	-	-	-	-
Інші надходження	230	-	-	424	-	-
Придбання:						
фінансових інвестицій	240	-	-	-	-	-
необоротних активів	250	(-) 737	(-) 4 014	(-) 240	(-) 4	-
майнових комплексів	260	-	-	-	-	-
Інші платежі	270	-	-	-	-	-
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	280	(-) 737	(-) 4 014	5 022	(-) 4	5
Рух коштів до надзвичайних подій	290	-	-	-	-	-
<b>Чистий рух від інвестиційної діяльності</b>	<b>300</b>	<b>(-) 737</b>	<b>(-) 4 014</b>	<b>5 022</b>	<b>(-) 4</b>	<b>5</b>
<b>III. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>						
Надходження власного капіталу	310	900	-	-	-	-
Отримані позики	320	-	-	3 100	1 431	2 546
Інші надходження	330	-	-	-	-	-
Погашення позик	340	-	-	-	-	-
Сплачені дивіденди	350	-	-	-	-	-
Інші платежі	360	-	-	-	-	-
Чистий рух коштів до надзвичайних подій	370	900	-	3 100	1 431	2 546
Рух коштів до надзвичайних подій	380	-	-	-	-	-
<b>Чистий рух від фінансової діяльності</b>	<b>390</b>	<b>900</b>	<b>-</b>	<b>3 100</b>	<b>1 431</b>	<b>2 546</b>
<b>Чистий рух за звітний період</b>	<b>400</b>	<b>102</b>	<b>(-) 99</b>	<b>107</b>	<b>(-) 72</b>	<b>(-) 4</b>
Залишок коштів на початок року	410	11	113	14	121	49
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	420	-	-	-	-	-
Залишок коштів на кінець року	430	113	14	121	49	45